

起拍总价超10亿元！ 鄞州中心城区新挂牌“四代宅”地块

昨天上午，宁波市资规局挂牌“鄞州区YZ07-04-b2-B地块”——即亨润东北侧地块。

该地块具体四至范围为：东至后庙直河沿河绿化，南至天欣巷，西至东九路，北至东七路。



高品质住区试点地块

这是一宗商住混合用地，也是高品质住区试点地块，用地面积46036平方米，整体最高容积率1.6；其中，居住部分用地面积不大于4.16万平方米，居住部分容积率应大于1.0，商务办公部分容积率应大于1.5。

根据规划条件，住宅计容建筑面

积不超过计容总建筑面积的80%，即可建楼盘最大体量约5.9万平方米。

按出让条件和高品质住区监管协议，项目住宅不低于18米、不高于60米；实施空中绿化平台计容建筑面积≤58926平方米，且>29464平方米。

此外，根据规划条件，地块配套商

业计容建筑面积不小于3500平方米，且不超过3600平方米。

地块东北角建写字楼，高度不超过100米——如竞得人同意，将由鄞州区人民政府指定的单位回购，商务办公用房回购价8000元/平方米、地下非人防停车位回购价5万元/个。

定于9月5日开拍

该地块定于9月5日9:00开拍，出让起始总价100879.98万元，折合起始楼面价约13696元/平方米。其中，住宅部分用地起始总价94847.42万元，折合起始楼面价为16096元/平方米。

该地块距地铁3号线锦寓路站不远，过天童路穿过和邦大厦就到，再往东约1.5公里是钱湖商圈；往南约1.5公里，是鄞州万达广场。

地块西面，是6月初开工、备受关注的“宋小+宋中”的九年一贯制学校，计划2027年年中竣工。

地块西侧，有同为2022年9月底拿地的两个新盘——刚刚交付的绿

城·凤鸣云翠府，容积率2.7，当时成交楼面价22361元/平方米，住宅备案均价37300元/平方米（据宁波市房产交易信息服务网数据，不含精装修，下同）；即将交付的伟星·星润名著园，容积率2.6，成交楼面价21844元/平方米，住宅备案均价36400元/平方米。截至发稿，已售住宅717套，可售房源只剩35套。

往东，鄞州印象城北，是宁波楼市上半年卖得最火的新盘之一——江山万里·玖曜，地块成交时间为2024年6月28日，容积率2.2，楼面价28600元/平方米，住宅参考均价53800元/

平方米；目前已售住宅299套，剩余可售住宅39套。

在玖曜之后，原鄞州中心区范围内再无新地推出，目前区域内在售楼盘寥寥，且都已是尾盘状态。除了上述星润名著园、玖曜外，像万科的观澜映象府只剩8套住宅可售，其隔壁的中海玖尚府更是已一套不剩。

作为宁波楼市最热门板块之一的鄞州中心城区，已几近断供……

这种情况下，兼之地块容积率、出让价格等条件均较此前更为优越，不知昨天挂出的这宗宅地，会否吸引开发商竞夺？

记者 施文

首批20个浙江夜经济坐标公布 宁波三地上榜

夏夜升腾的烟火气，为暑期促消费添“一把火”。

记者获悉，近日在“购在中国·浙夜好生活”2025暑期消费嘉年华启动仪式上，浙江发布夜经济坐标TOP20，宁波三地凭借各自特色脱颖而出。

具体来看，这三地分别是慈城古县城民权路街区、宁波老外滩街区、iPN渔轮场。从类别来看，前者主要凭借夜游“出圈”，后者则以夜娱见长。

漫步慈城古县城民权路街区，青砖黛瓦间灯笼高悬，非遗展演、美食与沉浸式夜游相得益彰，让千年古城焕发夜间生机。

转身来到老外滩，霓虹闪烁中爵士乐悠扬，酒吧与艺术空间比邻而居，演绎着国际化滨江夜生活。

而在iPN渔轮场，旧厂房改造的创意空间里，年轻人正享受着市集、音乐与运动的激情碰撞。三处坐标，三种风情，共同诠释着宁波夜经济的多元魅力。

接下来，浙江将进一步推动“商、文、旅、体、农”多业态深度融合，实施“璀璨浙夏·夜间经济繁荣行动”，大力发展“夜购、夜游、夜食、夜读、夜健”等多元业态，持续打造“浙夜好生活”品牌。

同时，拓展“入境消费”新空间，在服务国际化、产品特色化、支付便利化等多方面实现新突破，让城市的夜晚更加璀璨动人。

记者 谢舒奕

免税倒计时！

三类债券利息

8月8日起开征增值税

8月8日起，投资者拿到的国债、地方政府债券、金融债券利息将不再免税。

财政部和税务总局联合宣布，三类债券新发利息恢复征收增值税。但已发行的老债券不受影响，继续免税至到期。

政策明确“新老划断”，给市场留出缓冲空间。

银行等机构自营投资 将适用6%的税率

近日，财政部和税务总局发布2025年第4号公告，明确债券利息增值税政策调整。公告的核心内容：从2025年8月8日起，新发行的国债、地方政府债券、金融债券产生的利息收入，将恢复征收增值税。

此次恢复征税涉及三类债券——国债、地方政府债券、金融债券。金融债券的定义被明确限定：必须是境内金融机构法人发行的，在银行间或交易所市场流通，按约定还本付息的有价证券。同业存单等品种不在征税范围内。

公告采用“新老划断”机制：2025年8月8日之前发行的所有债券，包括在该日期后续发的部分（如分批发行的债券），其利息收入继续免征增值税，直至债券到期。只有8月8日及之后新发行的债券，才会按新规征税。

投资者实际税负因身份不同存在差异：银行自营等普通机构投资者适用6%的增值税率。以一笔100元利息为例，需缴纳增值税5.66元（计算公式：100÷1.06×6%）。公募基金、理财产品等资管产品则享受3%的简易计税优惠，税负减半。

业内预计新发债券 或小幅提高票面利率

政策发布后，8月1日，10年期国债收益率在1.7%附近震荡。今年7月中旬以来，10年期国债收益率一度来到1.75%附近，较低点抬升超10BP。由于债券的收益率和价格成反比，收益率走高意味着债券价格走低，债市走弱。

国盛证券首席经济学家熊园分析，本次恢复征收利息收入增值税，短期将推动利率下行，并导致新老债券定价差异。

广发证券资深宏观分析师钟林楠表示，国债、地方债、金融债等债券品种的免税优势消失后，金融机构投资债券的税后收益下降，权益、贷款等资产的吸引力相对提升。但考虑到债券本身还有低风险、低资本占用与高流动性等其他优势，整体影响应该有限。

“预计新发债券或需要通过提高票面利率来维持对投资者的吸引力，但幅度或较为有限。”浙商证券首席经济学家李超说。

记者 周雁